**Как изменить кадастровую стоимость объекта недвижимости?**

*Кадастровая стоимость* – это стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной кадастровой оценки.

Она нужна для расчета налогов, совершения сделок с недвижимостью, в том числе по её купле-продаже, передаче в аренду, оформления в залог и пр.

До 1 января 2017 года в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ кадастровую стоимость определяли независимые оценщики, а утверждали региональные и местные органы власти.

После этой даты в связи со вступлением в силу Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ государственную кадастровую оценку проводят только специализированные бюджетные учреждения. На территории Саратовской области это ГБУ СО «Госкадастроценка».

В 2018 г. по новым правилам «Госкадастроценкой» были переоценены земельные участки в составе земель населённых пунктов и особо охраняемых территорий и объектов.

В отношении земельных участков в составе иных категорий земель, а также объектов капитального строительства (нежилые здания, жилые дома, квартиры, гаражи и пр.) действуют результаты государственной оценки, проведенной в 2012-2013 годах по старым правилам – в соответствии с Законом № 135-ФЗ.

Узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости можно, заказав бесплатную выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровой стоимости. Для этого надо обратиться в любой офис МФЦ «Мои документы» или воспользоваться электронным сервисом «Получить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости» на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.ru>, а также на портале «Госуслуги» www.gosuslugi.ru.

Если кадастровая стоимость кажется Вам завышенной или заниженной, её можно оспорить:

* в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Саратовской области (далее – Комиссия при Управлении);
* в Комиссии при комитете по управлению имуществом Саратовской области (далее - Комиссия при Комитете);
* в суде.

В комиссии при Управлении пересматривается только «старая» кадастровая стоимость объектов недвижимости, по которой не истек 5-летний срок оспаривания. Сделать это можно, пока не произойдет очередная переоценка и её результаты не будут внесены в ЕГРН.

Оспорить «новую», посчитанную ГБУ СО «Госкадастроценка», кадастровую стоимость можно в Комиссии при Комитете.

Обратите внимание, существует возможность исправить ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости по новым правилам, в период проведения кадастровой оценки до утверждения её результатов. Для этого необходимо отслеживать размещение предварительного отчета о кадастровой оценке на сайте Росреестра. При несогласии с предварительными результатами Вы можете письменно обратиться в ГБУ СО «Госкадастроценка» и изложить свои аргументы.

Для того чтобы пересмотреть кадастровую стоимость в Комиссии, Вам необходимо:

* получить бесплатную выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости любым из перечисленных ранее способов;
* подготовить копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости (свидетельство о государственной регистрации права, договор купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и заверить её у нотариуса, если Вы обращаетесь в Комиссию при Управлении;
* заказать у профессионального оценщика платныйотчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на дату определения оспариваемой кадастровой стоимости (на бумажном носителе и в электронном виде, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью);
* подать заявление вместе с перечисленными документами в Комиссию;
* получить уведомление о дате проведения заседания.

Заявление рассматривается комиссией в течение 1 месяца. Государственная пошлина за пересмотр кадастровой стоимости в Комиссии не взимается! После рассмотрения Вашего заявления Комиссией будет изготовлено официальное уведомление с копией решения. Его можно забрать самостоятельно либо получить по почте.

При положительном решении Комиссии пересмотренная кадастровая стоимость вносится в сведения ЕГРН в течение 20 рабочих дней со дня поступления сведений о ней из комиссии.

Кадастровая стоимость может быть также оспорена в суде.

Вам необходимо обратиться суд для пересмотра кадастровой стоимости, если:

* истек 5-летний срок оспаривания в Комиссии;
* Комиссия отказала Вам в изменении кадастровой стоимости;
* Вы – физическое лицо, для которого не обязательно предварительно обращаться в Комиссию.

Исковые заявления об оспаривании кадастровой стоимости рассматриваются исключительно в судах общей юрисдикции на уровне субъекта РФ (на территории Саратовской области – это Саратовский областной суд).

При обращении в суд Вы можете представлять свои интересы самостоятельно или нанять представителя, который обязательно должен иметь высшее юридическое образование. Для юридического лица требование о представителе с высшим юридическим образованием обязательно, за исключением участия в процессе руководителя организации.

Для обращения в суд Вы должны подготовить следующие документы:

* административное исковое заявление;
* документ, подтверждающий уплату государственной пошлины (2000 руб. для юридических лиц и 300 руб. для физических лиц за каждый объект недвижимости);
* доверенность и копия диплома о юридическом образовании для представителя административного истца;
* для юридического лица - документы и материалы (решение комиссии или документ об отказе комиссии в рассмотрении заявления), подтверждающие соблюдение установленного федеральным законом досудебного порядка урегулирования спора.

***Внимание!*** *Исковые заявления о пересмотре кадастровой стоимости без приложения вышеперечисленных документов оставляются без движения.*

Общий срок рассмотрения в суде искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости составляет 2 месяца.

По результатам рассмотрения судом Вашего искового заявления Вы получите:

* решение суда, вступившее в законную силу, которое можно забрать самостоятельно либо получить по почте;
* если решение суда будет вынесено в Вашу пользу, в ЕГРН внесут пересмотренную кадастровую стоимость.